Mietspiegel

2022

GERA
www.gera.de

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

nunmehr erscheint bereits in der 10. Auflage der Mietspiegel für die Stadt Gera. Dieser Mietspiegel soll wie auch seine Vorgänger einen wichtigen Beitrag zur Orientierung und für die Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestsetzung leisten.

Der Mietspiegel 2022 ist erneut ein einfacher Mietspiegel, der unter der Leitung der Stadt Gera gemeinsam mit Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie unter Begleitung eines Sachverständigen erstellt wurde. Mein ausdrücklicher Dank gilt den Mitgliedern des Arbeitskreises 10. Mietspiegel, die mit viel Engagement und Sachkunde an der Weiterentwicklung des Mietspiegels gearbeitet haben.

Die Werte des Mietspiegels 2022 beruhen auf einer umfangreichen und damit aussagekräftigen Erhebung von Mietdaten. Deren Auswertung zeigt die Entwicklung der Mietpreise in unserer Stadt. Bedanken möchte ich mich hier besonders für die Mitwirkung der Vermieter in unserer Stadt für die Bereitstellung der Daten.

Die vorliegenden Mietpreisspannen widerspiegeln die ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmieten pro Quadratmeter) in Gera für Wohnungen bestimmter Größen und Baujahre.

Das Punktesystem zur Bestimmung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale wurde unter Beachtung der aktuellen Entwicklung von Standards angepasst und fortgeschrieben.

Der aktuelle Mietspiegel soll wie auch seine Vorgänger in bewährter Weise eine transparente Informations- und Entscheidungshilfe für Mieter und Vermieter bieten und zu einem guten und konfliktfreien Miteinander beitragen.

Gera, im Juli 2022

Sandra Wanzar
Dezernentin Jugend und Soziales

Inhalt

Entstehung	4 - 5
Aufgaben und Ziele / Gesetzliche Grundlagen	5
Anwendbarkeit	5
Bewertung einer Wohnung	6 - 7
Anwendung der Merkmale und Kriterien zur Bestimmung des Wohnwertes und der Wohnlage zur Einordnung in die Mietpreisspannen	8
Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung	9
Kriterien zur Wohnlage	10
Mietspiegel	11
Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle	11
Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels	12 - 15
Anlage: gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	16 - 18

Entstehung

Die Erstellung dieses 10. Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Gera unter fachlicher Begleitung eines Arbeitskreises, bestehend aus Interessenvertretern der Mieter und Vermieter. Diesem Arbeitskreis gehörten an:

Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V.
Stadtteilbüro Bieblach
Stadtteilbüro Gera-Lusan
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Haus & Grund Gera e.V.
TAG Wohnen & Service GmbH
GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
Wohnungsbaugenossenschaft UNION eG
Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG
Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG

Für den aktuellen Mietspiegel lagen umfangreiche Mietdaten vor. Die Vermieter stellten Mietwerte von rund 14.300 Wohnungen zur Verfügung, womit der Mietspiegel erneut auf einem umfassenden und belastbaren Zahlenmaterial basiert.

Erhoben wurden ausschließlich Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten (ausgenommen Mieterhöhungen nach § 560 BGB) im Zeitraum vom 01.11.2015 bis 31.10.2021 für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mit dem seit 1. Mai 2013 gültigen Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) wurde mit einer Ergänzung in § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (siehe Anlage) klargestellt, dass auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum gehören und demnach bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind.

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden und entsprechende Einzelmaßnahmen, auch unter Beachtung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), tragen dazu bei, dass der Anteil besonders energieeffizienter Wohnungen steigt. Der damit verbundene höhere Wohnwert dieser Wohnungen wird zukünftig vermehrt zu Differenzierungen in der Miethöhe führen.

Dem Kriterium - energetische Ausstattung und Beschaffenheit - einer Wohnung wird in diesem Mietspiegel Rechnung getragen, zum einen im überarbeiteten Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung und zum anderen bei den besonders wohnwerterhöhenden Merkmalen zur Erhebung eines Aufschlages auf den festgestellten Mietpreis. Hier finden auch Wohnungen mit hoher Energieeffizienz zum Vorteil der Mieter Berücksichtigung.

Unterschieden nach Wohnungsgrößen und Baujahren werden jeweils eine Mietpreisspanne sowie deren Basiswert ausgewiesen. Mit diesen Mietpreisspannen wird das durchschnittliche Mietniveau in der Stadt Gera für Wohnungen vergleichbarer Größe und vergleichbarer Baualtersklasse abgebildet.

Aufgaben und Ziele / Gesetzliche Grundlagen

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der vorliegende Mietspiegel stellt einen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB dar.

Er ist eines von drei alternativen Instrumentarien, die im Gebiet der Stadt Gera neben einem Sachverständigengutachten und der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt werden.
Gemäß § 558 a Abs. 2 Ziffer 1 BGB kann auf den vorliegenden Mietspiegel zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Bezug genommen werden.

Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau ab und ermöglicht somit die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für Mieter ist so leicht festzustellen, ob ein Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete beachtet.

Der Mietspiegel sollte auch zur Orientierung bei der Neuvermietung von Wohnungen dienen.

Anwendbarkeit

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest, sondern ist als Richtlinie zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen. Er ist auf die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen und für Einfamilienhäuser nicht anwendbar. Dieser Mietspiegel gilt ebenfalls nicht für Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, sondern gewerblich genutzt werden. Im vorliegenden Mietspiegel werden nur Grundmieten (Netto-Kaltmieten) ausgewiesen.

Der Mietspiegel tritt zum 01. August 2022 in Kraft.

Bewertung einer Wohnung

Bei den Merkmalen, hinsichtlich derer die einzelnen Wohnungen bei der Ermittlung der üblichen Entgelte vergleichbar sein müssen, handelt es sich um Größe, Baujahr, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes.

Wohnungsgröße

Entsprechend der Größe der Wohnung erfolgt die Einteilung in eine der folgenden Kategorien:
kleiner als 45 m²
45 m² bis kleiner als 75 m²
75 m² bis kleiner als 95 m²
95 m² und größer.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung, Teil IV Wohnflächenberechnung § 42 bzw. ab 01. Januar 2004 bei Neuberechnungen auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV).

Baujahr

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung ist zur Bestimmung der Baualtersklasse der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Hauses maßgebend. Auch durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes.

Wohnungen, deren überdurchschnittlich hoher Umbauaufwand bzw. Ausstattungsgrad in den wohnwertbestimmenden Merkmalen keine Berücksichtigung findet, können auf den in der Mietspiegeltabelle festgestellten Mietpreis einen Aufschlag von insgesamt maximal 40 Prozent erhalten.

Besonders wohnwerterhöhende Merkmale sind u. a.:

- barrierearmer Zugang und Ausstattung (schwellenloser Zugang zum Haus und zur Wohnung mit Schwellenhöhe <= 2,5 cm, bodengleiche Dusche)
- erhebliche Grundrissveränderung
- Dachterrasse
- Maisonette-Wohnung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Mietergarten
- Küche > 15 m²
- Concierge oder vertraglich vereinbarter Havarie-Service (365 T/24 Std.)

Wohnlage

In der Mietspiegeltabelle wird das durchschnittliche Mietniveau nach Wohnungsgröße und Baualter abgebildet.

Die an der Entstehung des Mietspiegels beteiligten Partner waren sich darin einig, dass das Kriterium Wohnlage nur einer von vielen wohnwertbestimmenden Faktoren und in Gera nicht in herausragender Weise mietwertbestimmend ist.

Um dennoch besonders wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Lagemerkmale zu berücksichtigen, wurden Kriterien definiert, bei deren Vorhandensein Zu- oder Abschläge zum ermittelten Mietwert vorgenommen werden können.

Beschaffenheit und Wohnungsausstattung

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnungen im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt und der Instandsetzungszustand. Bei den angegebenen Mieten wird davon ausgegangen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt.

Wiederum wurden die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale überarbeitet, um insbesondere dem aktuellen Ausstattungs- und Sanierungsgrad besser Rechnung zu tragen.

Anwendung der Merkmale und Kriterien zur Bestimmung des Wohnwertes und der Wohnlage zur Einordnung in die Mietpreisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile des Wohnwertes einer Wohnung (z. B. Qualität und Beschaffenheit der Ausstattung sowie Ausstattungsmerkmale, die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind) mit Hilfe der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Um die ortsübliche Miete für eine Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen. Dies erfolgt über den Wohnwert (Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes). Dabei sind nur die wohnwerterhöhenden Merkmale zu berücksichtigen, die dem Vermieter zuzurechnen sind. Die zu den wohnwerterhöhenden Merkmalen gehörenden Punktzahlen sind zusammenzuzählen und mit den entsprechenden Abzügen für wohnwertmindernde Merkmale zu verrechnen. Die so ermittelte Punktzahl A ist Grundlage für die Anwendung der zutreffenden Mietpreisspanne laut Mietspiegel.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen (Summe Punktzahl = 0) kann der ausgewiesene Basiswert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung weder alle Negativmerkmale noch alle Positivmerkmale auf sich vereinigen kann. Dies hat zur Folge, dass für die Zugrundelegung des niedrigsten Spannenwertes nicht alle Negativmerkmale und für die Erreichung des Spannenhöchstwertes nicht alle Positivmerkmale vorliegen müssen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Spannentiefstwert bereits ab der Gesamtpunktzahl von –10 erreicht ist und der Spannenhöchstwert ab der Gesamtpunktzahl von +10 anzusetzen ist.

Bei Erreichen einer Punktzahl von +1 bis +10 oder mehr positiven Punkten wird die Differenz Spannenhöchstwert abzüglich Basiswert durch 10 dividiert und mit der Summe der erreichten + Punkte multipliziert. Das errechnete Ergebnis wird zum Basiswert addiert und auf volle Cent-Beträge gerundet (1. Beispiel).

Bei Erreichen einer Punktzahl von –1 bis –10 oder mehr negativen Punkten wird prinzipiell analog verfahren. Hierbei wird die Differenz zwischen Basiswert und Spannentiefstwert gebildet und das errechnete Ergebnis vom Basiswert abgezogen und auf volle Cent-Beträge gerundet (2. Beispiel).

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der überwiegende Teil der Wohnungen in einer Wohnlage befindet, die keine besonderen Vor- oder Nachteile aufweist. Für den Fall der Abweichung sind 2 wohnwerterhöhende und 3 wohnwertmindernde Kriterien definiert worden. Die Feststellung der Kriterien ergibt die Punktzahl B. Pro Kriterium wird jeweils ein Zu- bzw. Abschlag von 0,10 €/m² vorgenommen.

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

1.	Wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
a	Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m² Grundfläche	+1	
b	Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+1	
c	hochwertiger Fußbodenbelag in der überwiegenden Anzahl der Räume (z. B. Parkett, Kork oder anderer hochwertiger Belag)	+1	
d	Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+1	
e	Küche mit Fenster	+1	
f	Bad mit Fenster	+1	
g	Aufzug (bei Wohnungen ab dem 2. OG) sofern es sich nicht um ein Objekt mit >= 7 Etagen handelt	+2	
h	einbruchshemmende Hauseingangstür	+1	
	einbruchshemmende Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1	
i	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung (inklusive Balkon, Loggia, Terrasse) > 1 m² Grundfläche	+1	
j	Fassadendämmung > 13 cm Stärke	+2	
	Fassadendämmung >= 8cm <=13 cm Stärke	+1	
	Fenster mit Dreifachverglasung	+2	
	Wärmeerzeuger nicht älter als 15 Jahre	+1	
k	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang	+1	
l	Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben) sofern Fassadendämmung nicht > 13 cm Stärke	+1	
m	Außenjalousien an allen Fenstern der Wohnung	+1	
n	Nutzbarkeit von Betriebskosten sparenden Energiequellen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Kraftwärmekopplungsanlagen, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung u. ä.) sofern der Mieter von dem erzeugten Strom bzw. der Einspeisevergütung einen Vorteil erlangt	+1	
o	Möglichkeit des Abschlusses eines Vertrages zum Breitbandkabelanschluss mit einer Übertragungsrate von über 250 Mbit/s	+1	
2.	**Wohnwertmindernde Merkmale**		
a	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	-1	
b	Wohnung im Erdgeschoss bei fehlender Kellerdeckendämmung	-1	
c	Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	-2	
d	keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1991 gebaut wurden):		
	- Elektroinstallation		
	teilsaniert (nur Bad und Küche)	-1	
	nicht saniert	-2	
	- Sanitärausstattung Wand- und Bodenbelag älter als 25 Jahre	-1	
	- Fassade (Putz- bzw. Fugensanierung)	-1	
e	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft nicht WBS 70)	-1	
f	Fenster der Wohnung		
	- Einfachverglasung (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) oder	-2	
	- Verbundfenster (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) oder	-2	
	- Thermofenster vor 1990 (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	-2	
g	kein Abstellraum > 2,0 m² Grundfläche	-1	
h	keine Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dach	-1	
i	Möglichkeit des Abschlusses eines Vertrages zum Breitbandkabelanschluss mit einer Übertragungsrate von weniger als 30 Mbit	-1	
j	Contracting (Direktvertrag zwischen Mieter und Wärmelieferant und die Heizungsanlage befindet sich nicht im Eigentum des Vermieters)	-3	
	Punktzahl A		

Kriterien zur Wohnlage

Für jedes zutreffende wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Kriterium soll 1 Punkt abgezogen bzw. zugegeben werden.

Der Wert eines Punktes beträgt 0,10 €/m²

1. Wohnwerterhöhende Kriterien	**Punkte**	**Bewertung**
Immission keine Belastung/Beeinträchtigung z. B.: ▪ ausschließlich Anliegerverkehr ▪ verkehrsberuhigte Zone ▪ ruhige Wohnlage	+1	☐
Wohnumfeld begehbare Grünflächen am Haus mit Erholungs- und Freizeitwert in gepflegter Wohnumgebung z. B. ▪ Gartenanlagen oder parkähnliche Grünanlagen oder Wald	+1	☐
2. Wohnwertmindernde Kriterien		
Immission starke Belastung z. B. durch ▪ Bundes- oder Hauptverkehrsstraße oder ▪ produzierendes Gewerbe oder ▪ Industrie oder ▪ Gastronomie oder ähnliches	-1	☐
Wohnumfeld erhebliche negative optische Einflüsse z. B. durch ▪ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ▪ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz oder ▪ ungepflegte oder fehlende Grünflächen und Plätze	-1	☐
Erreichbarkeit/Infrastruktur Infrastruktur gekennzeichnet durch z. B. ▪ ungünstige Verkehrsanbindung oder ▪ nicht vorhandene Versorgungseinrichtungen oder ▪ fehlende medizinische und soziale Einrichtungen	-1	☐
Punktzahl B		

Mietspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Grundmieten in €/m²).
Angegeben sind die Mietpreisspannen und die hierzu errechneten Basiswerte.

Wohnungsgröße	Baujahr	Durchschnittliches Mietniveau der Stadt Gera	
		Mietpreisspannen	Basiswert
< 45 m²	vor 1950	4,70 - 6,60	5,30
	1950 – 1972	4,65 - 7,10	5,50
	1973 – 1990	4,30 - 7,30	5,40
	1991 – 2006	5,00 - 7,90*	5,95
	ab 2007	7,05 - 7,85*	7,50
45 m² bis < 75 m²	vor 1950	4,70 - 7,00	5,15
	1950 – 1972	4,20 - 7,30	5,35
	1973 – 1990	4,00 - 7,00	4,95
	1991 – 2006	4,90 - 7,25	5,45
	ab 2007	7,20 - 7,80*	7,55
75 m² bis < 95 m²	vor 1950	4,75 - 7,10	5,60
	1950 – 1972	4,30 - 7,20	5,40
	1973 – 1990	4,00 - 6,80	4,85
	1991 – 2006	4,60 - 7,50	5,55
	ab 2007	7,35 - 8,25**	7,65
<= 95 m²	vor 1950	4,90 - 7,50**	5,90
	1950 – 1972	4,90 - 7,30	6,10
	1973 – 1990	4,10 - 5,70	4,95
	1991 – 2006	5,10 - 6,36**	5,55
	ab 2007	7,55 - 10,00**	8,15

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Basiswert Der Basiswert entspricht dem gewichteten Mittelwert aller ausgewerteten Mietdaten und dient als Grundlage für die weitere Berechnung.

* Hierfür lagen weniger als 50 Mietwerte vor.

** Hierfür lagen weniger als 25 Mietwerte vor.

Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Beispiel

- zu bewertende Wohnung Musterstraße
- Wohnfläche 69,09 m²
- Baujahr 1989
- Lage 2. OG rechts (innenliegend)

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale

1.	Wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte
a	Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m² Grundfläche	+1
e	Küche mit Fenster	+1
g	Aufzug (bei Wohnungen ab dem 2. OG) sofern es sich nicht um ein Objekt mit >= 7 Etagen handelt	+2
h	einbruchshemmende Hauseingangstür	+1
	einbruchshemmende Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1
l	Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben) sofern Fassadendämmung nicht > 13 cm Stärke	+1
o	Möglichkeit des Abschlusses eines Vertrages zum Breitbandkabelanschluss mit einer Übertragungsrate von über 250 Mbit/s	+1
2.	**Wohnwertmindernde Merkmale**	
a	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	-1
g	kein Abstellraum > 2,0 m² Grundfläche	-1
	Punktzahl A	**+6**

Vorhandene Kriterien der Wohnlage

1. Wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte
Immission	+1
2. Wohnwertmindernde Kriterien	
Punktzahl B	**+1**

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle

- Fläche 45 m² bis < 75 m²
- Baujahr 1973 - 1990
- Basiswert 4,95 €/m²
- Mietpreisspanne 4,00 €/m² - 7,00 €/m²

Zu-/Abschlag vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale		Punktzahl A
Mietpreisspannenhöchstwert		7,00 €/m²
Basiswert	-	4,95 €/m²
Differenz Basiswert zu Höchstwert		2,05 €/m²
dividiert durch		10
Faktor Wertanpassung wohnwertbestimmende Merkmale		0,205 €/m²
Anrechnung Punktzahl A	x	6
Zuschlag Punktzahl A		1,23 €/m²

Zu-/Abschlag vorhandene Kriterien der Wohnlage		Punktzahl B
Wertanpassung Kriterien der Wohnlage		0,10 €/m²
Anrechnung Punktzahl B	x	+1
Zu-/Abschlag Punktzahl B		0,10 €/m²

Berechnung ortsübliche Vergleichsmiete		
Zu-/Abschlag Punktzahl A		1,23 €/m²
Zu-/Abschlag Punktzahl B	+	0,10 €/m²
Basiswert	+	4,95 €/m²
Ortsübliche Vergleichsmiete		**6,28 €/m²**

2. Beispiel

- zu bewertende Wohnung Musterstraße
- Wohnfläche 34,47 m²
- Baujahr 1988
- Lage 1. OG (innenliegend)

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

1.	Wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte
a	Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m² Grundfläche	+ 1
l	Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben) sofern Fassadendämmung nicht > 13 cm Stärke	+ 1
o	Möglichkeit des Abschlusses eines Vertrages zum Breitbandkabelanschluss mit einer Übertragungsrate von über 250 Mbit/s	+ 1
2.	**Wohnwertmindernde Merkmale**	
d	keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1991 gebaut wurden):	
	- Elektroinstallation	
	teilsaniert (nur Bad und Küche)	
	nicht saniert	- 2
	- Sanitärausstattung Wand- und Bodenbelag älter als 25 Jahre	
	- Fassade (Putz- bzw. Fugensanierung)	- 1
f	Fenster der Wohnung	
	- Einfachverglasung (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) oder	
	- Verbundfenster (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) oder	
	- Thermofenster vor 1990 (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	- 2
g	kein Abstellraum > 2,0 m² Grundfläche	- 1
	Punktzahl A	**- 3**

Vorhandene Kriterien der Wohnlage

1. Wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte
2. Wohnwertmindernde Kriterien	
Immission	**- 1**
Punktzahl B	**- 1**

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle

- Fläche < 45 m²
- Baujahr 1973 - 1990
- Basiswert 5,40 €/m²
- Mietpreisspanne 4,30 €/m² - 7,30 €/m²

Zu-/Abschlag vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale		Punktzahl A
Basiswert		5,40 €/m²
Mietpreisspannentiefstwert		4,30 €/m²
Differenz Basiswert zu Tiefstwert		1,10 €/m²
dividiert durch		10
Faktor Wertanpassung wohnwertbestimmende Merkmale		0,11 €/m²
Anrechnung Punktzahl A x	x	- 3
Abschlag Punktzahl A		- 0,33 €/m²

Zu-/Abschlag vorhandene Kriterien der Wohnlage		Punktzahl B
Wertanpassung Kriterien der Wohnlage		0,10 €/m²
Anrechnung Punktzahl B	x	- 1
Abschlag Punktzahl B		- 0,10 €/m²

Berechnung ortsübliche Vergleichsmiete	
Basiswert	5,40 €/m²
Abschlag Punktzahl A	- 0,33 €/m²
Abschlag Punktzahl B	- 0,10 €/m²
Ortsübliche Vergleichsmiete	**4,97 €/m²**

Anlage
Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch BGB)

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung
(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung
(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel
(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Impressum
Herausgeber:
Stadt Gera
Dezernat Jugend und Soziales
Sozialamt
Gagarinstraße 99–101
07545 Gera
sozialamt@gera.de

Ansprechpartner
Abteilung Wohnen/finanzielle Hilfen
Telefon 0365 838-3171

Foto Titelseite:
Stadt Gera